

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Drammensveien 35, 3612 KONGSBERG

 KONGSBERG kommune

 gnr. 8406, bnr. 6

## Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m<sup>2</sup> BRA-i: 184 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 20863-1117

Referansenummer: FD8867

Autorisert foretak: Din Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Andersen

Vår ref:



**Din Takst &  
Eiendom AS**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Din Takst & Eiendom AS



### Rapportansvarlig

Bjørn Andersen  
Uavhengig Takstingeniør  
bjorn@dintakstogeiendom.no  
901 84 215



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig opprinnelig fra 1947, med påbygg fra 1990 og senere oppgraderinger. Den fremstår som funksjonell og i jevnlig bruk, med enkelte tegn til normal slitasje og aldri på bygningsdeler. Det er målt fuktverdier i deler av underetasjen som tilsier at oppfølging og eventuelle tiltak kan være nødvendig. I tillegg er det registrert enkelte forhold ved ventilasjon, våtrom og tekniske installasjoner som kan vurderes nærmere som del av fremtidig vedlikehold.

Bygninger fra denne perioden kan ha konstruksjoner som ikke tilfredsstillers dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og dimensjonering.

Se teknisk beskrivelse for ytterligere informasjon.

## Enebolig - Byggeår: 1947

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater på hovedtaket, og pappshingel på taket over verandaen.

Taket er besiktiget fra taket over verandaen og med drone. Taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og eventuell skorstein) er observert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved ferdsel på takflaten. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra avstand, noe som medfører begrenset mulighet til å avdekke mindre synlige eller skjulte skader. Selv om det ikke ble registrert avvik ved befaringen, kan det likevel foreligge forhold som kun lar seg identifisere ved nærmere fysisk inspeksjon. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ifølge eier er det originale bygget fra 1947 etterisolert med blåseisolasjon i ytterveggene i 1982. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduet på badet i 1. etasje er fra 2005. Trevinduer med koblet glass er fra rundt 1990, med unntak av noen kjellervinduer som er fra byggeåret. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Veranda oppført i tre over underliggende bod.

Trapp til veranda, oppført i tre.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har opprinnelse fra byggeår, 1990, samt oppgraderinger utført i 2007 og senere. Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats. Ifølge eier er ildsted i første etasje ble skiftet i 2021. Ildsted i

underetasjen ble skiftet i 2019. Brannforebyggende tilsyn gjennomført 07.06.2024

Gulvene har plater, laminat, teppe og betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod under trapp og bod innenfor soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24 og 26. Ifølge eier ble gulvet på kontoret skiftet i forbindelse med råteskader, og gulvet på soverommet med bod ble skiftet i forbindelse med en vannskade rundt 1985.

Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malte glatte dører. Skyvedør mellom soverom og bod i underetasjen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje  
Aktuell byggeforskrift er fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er målt ca. 49 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i kott.

Bad underetasje  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ifølge eier er badet delvis oppgradert ca. 2008.

Nye varmekabler og gulvfliser, samt etablering av dusj hjørnet. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet) Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Det er mekanisk avtrekk. Kanalvifte er plassert i skapet i utenfor badet i 1 etasje. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom  
Byggeforskrifter fra før 1997  
Veggene har malte plater og mur. Taket er malt murpuss.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel mot hall m/trapp til topp slukrist. Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel mot bod til topp slukrist.



# Beskrivelse av eiendommen

Det er registrert noe mindre fall enn 1:100  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Veggene består av mur og utforet yttervegg. Deler av utforet yttervegg er mot terreng, og dette regnes som en risikokonstruksjon med økt fare for skjult fukt eller skader i overgang mellom mur og innvendige materialer.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.  
Avløpsrør av støpejern er fra byggeår. Avløpsrør av plast er fra ca. 1990.

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken.  
Boligen har luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Sikringsskapet er plassert på kjøkkenet i 1 etasje.  
Ifølge eier er det varmekabler innenfor vindfang, på soverom med tilhørende bod, på badet i underetasjen samt på vaskerom. (ikke funksjonstestet)

Boligen har en kombinasjon av vegg/takmontert belysning.  
Brannslukker er plassert i hall. Røykvarsler er plassert utenfor soverommene i underetasjen og i 1. etasje.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)  
Det er ukjent byggegrunn.  
Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein.  
Ifølge eier er det gjort forberedelser til nytt vanninntak der, som en del av det større arbeidet med det utvendige vann- og kloakksystemet.  
Terrenget er skrånende, med opparbeidet plen, fjell og vegetasjon.

Utvendige avløpsrør er av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1955.  
Ifølge eier er utvendig avløpsrør skiftet til plast på 2000-tallet  
Det er oljetank i stå.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	236 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	199 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 200 000

**Arealer** [Gå til side](#)

**Befaring - og eiendomsopplysninger** [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 850 000

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

**Enebolig**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er opprinnelig tegnet inn en bod innenfor vaskerommet, men dette fremstår i dag som et eget rom.

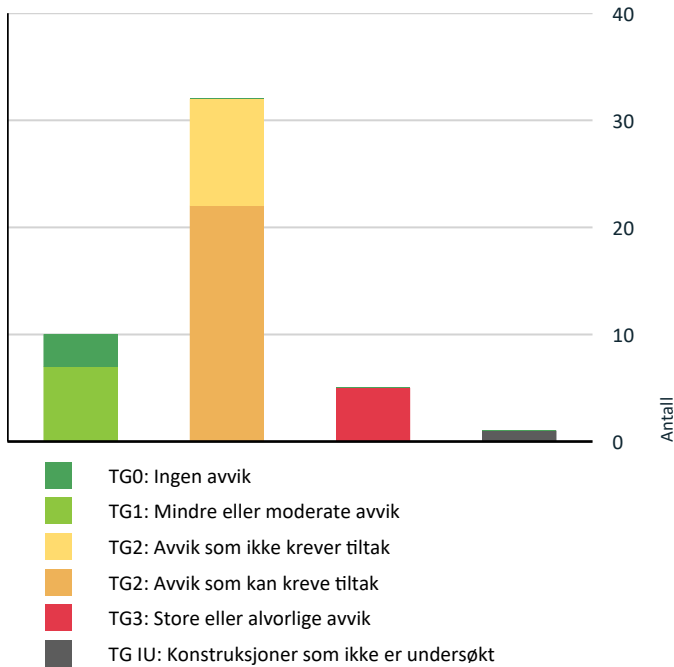
Utvendig veranda med overbygd tak er større enn det som fremgår av tegningen.

**Garasje**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På mottatte tegninger er det oppført en carport ved siden av eksisterende garasje.

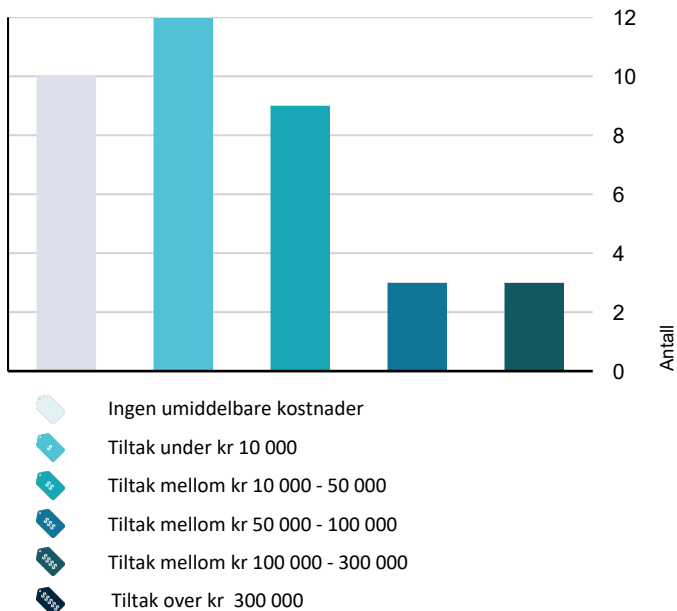
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen var møblert under befaringen, noe som medfører at ikke alle overflater var tilgjengelige for inspeksjon.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 etasje > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 etasje > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 etasje > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! TG 2	<b>AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK</b>	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Oljetank	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 etasje > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## ENEBOG

### Byggeår

1947

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Skiftet ildsted i første etasje.
2019	Modernisering	Skiftet ildsted i underetasjen.
2009	Modernisering	Montert nytt kjøkken.
2008	Modernisering	Badet i underetasjen er delvis renvert, med nye fliser på gulvet, etablering av dusjnise samt ny baderomsinnredning.
2007	Modernisering	Ny takteking, inkludert takrenner og beslag.
1990	Tilbygg	Det er bygget på inngangspartiet i underetasjen, utvidet utvendig bod, og oppført tak over verandaen.
1982	Modernisering	Det originale bygget fra 1947 ble etterisolert med blåseisolasjon i ytterveggene.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater på hovedtaket, og pappshingel på taket over verandaen.

Taket er besiktiget fra taket over verandaen og med drone. Taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og eventuell skorstein) er observert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved ferdsel på takflaten. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra avstand, noe som medfører begrenset mulighet til å avdekke mindre synlige eller skjulte skader. Selv om det ikke ble registrert avvik ved befaringen, kan det likevel foreligge forhold som kun lar seg identifisere ved nærmere fysisk inspeksjon. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe synlige pappstift i pappshingelen over verandaen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll og eventuelt etterforsegling anbefales for å hindre vanninntrengning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser synlige pappstift i takshingelen over verandaen, med mulig risiko for vanninntrengning på sikt.

### TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert/behandlet metall.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Årstallet for ny takteking er lagt til grunn for vurderingen av snøfangere.

Takvinkel er mål til ca. 29 grader.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



Bildet viser nedløp avsluttet ved grunnmur.



Bildet viser nedløp avsluttet ved grunnmur.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Ifølge eier er det originale bygget fra 1947 etterisolert med blåseisolasjon i ytterveggene i 1982

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tiltaket bør ses i sammenheng med en eventuell utskifting av kledningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er påvist stedvis fuktskjolder i undertaket.

Eier opplyser at det i enkelte tilfeller kan oppstå ising i eller ved kilrennen ved pipen under spesielle værforhold.

Det er registrert tegn til mus på loftet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales tetting av mulige inngangspunkter og kontroll av skadedyrfirma ved behov.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bildet viser fuktskjolder på undertak.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduet på badet i 1. etasje er fra 2005.

Trevinduer med koblet glass er fra rundt 1990, med unntak av noen kjellervinduer som er fra byggeåret.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det ytterste glasset på vinduet på badet i underetasjen er sprukket.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Eier opplyser at forholdet vil bli utbedret før salg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Eier

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført i tre over underliggende bod.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Det er påvist løs oppkant mot vegg på tekkingen.

Tekkingens overflate er også utsatt for skader og mekanisk påkjenning i form av gangtrafikk og møblering.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Oppkant må forankres korrekt mot vegg. Det bør vurderes å forsterke eller beskytte tekkingen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bildet viser løs oppkant mellom tekking og vegg.

## ! TG 2 Utvendige trapper

Trapp til veranda, oppført i tre.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNSENDIG

## ! TG 2 Overflater

Innvendige overflater har opprinnelse fra byggeår, 1990, samt oppgraderinger utført i 2007 og senere.

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bom i enkelte flise i underetasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen umiddelbar behov for utskifting av fliser med bom, men dersom tilstanden utvikler seg, kan det over tid føre til at fliser og fuger løsner eller sprekker.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong dekket.

### 1 ETASJE

Gulv ved kjøkken:

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 19 mm på gulvet gjennom hele rommet.

TV-stue;

Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 8 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Soverom ved bad:

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 12 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Rom med trapp:

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 8 mm på gulvet gjennom hele rommet.

### UNDERETASJE

Gang:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m.

Hall m/trapp:

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 5 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Kontor:

Ifølge eier har gulvet en oppbygning med flytende gulv bestående av lecakuler, markisolasjon, sponplater og overflate med laminat. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 12 mm på gulvet gjennom hele rommet.

Det er register noe knirk i gulvet i 1 etasjen.

Målingene er basert på stikkprøver, hvilket innebærer at ikke alle deler av gulvet er systematisk undersøkt.

Dette betyr at enkelte avvik kan ha blitt oversett dersom de befinner seg utenfor områdene som ble målt.

Tilgangen til arealene kan også være begrenset av møbler, inventar eller annen innredning, noe som ytterligere kan påvirke nøyaktigheten av vurderingen.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i himlingen i den utvendige boden. Ifølge eier skyldes dette tidligere utett tekking på verandaen over. Ny tekking er lagt, og skadestedet er ikke lenger utsatt for vanninntrengning.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er ikke umiddelbart behov for utbedring av fuktskjolder under verandaen. Dersom tekkingen en gang i fremtiden skal skiftes, kan det samtidig vurderes å utbedre eller erstatte berørte overflater.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Bildet viser måling ved verandadør.



Bildet viser måling ved åpning til kjøkkenet.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et området med moderat til lav aktsomhet for radon.

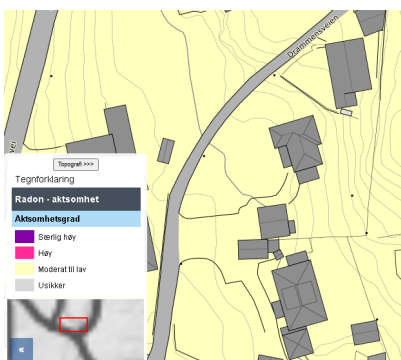
### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats. Ifølge eier er ildsted i første etasje ble skiftet i 2021. Ildsted i underetasjen ble skiftet i 2019. Brannforebyggende tilsyn gjennomført 07.06.2024

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildfast plate under ildstedet i 1. etasje har ikke tilstrekkelig utstrekning på gulvet. Kravet om minimum 30 cm foran ildstedet er ikke oppfylt.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Ildfast plate/stein må skiftes ut eller suppleres slik at den dekker minimum 30 cm foran ildstedet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bildet viser ildfast plate under ildsted i 1. etasje som ikke dekker minst 30 cm foran ildstedet.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvene har plater, laminat, teppe og betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod under trapp og bod innenfor soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24 og 26.

Ifølge eier ble gulvet på kontoret skiftet i forbindelse med råteskader, og gulvet på soverommet med bod ble skiftet i forbindelse med en vannskade rundt 1985.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert forhøyet fuktmåling under sponplaten i det oppforede tregulvet i boden innenfor soverommet.

### Konsekvens/tiltak

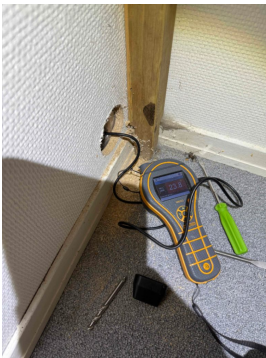


# Tilstandsrapport

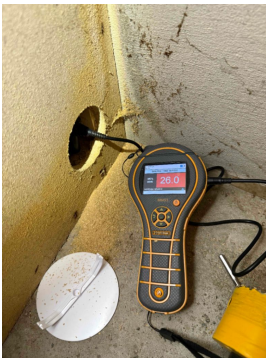
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende registrert fukt. Dette er en risikokonstruksjon, og tiltak i forbindelse med oppført tregulv i underetasjen kan ikke utelukkes. Kostnadsestimatet gjelder for de videre undersøkelsene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bildet viser utført måling i vegg i bod som ligger innenfor soverommet.



Bildet viser utført måling i vegg under trappen.



Bildet viser utført måling under sponplate i oppført gulv i boden innenfor soverommet.



Bildet viser tegn på saltutsalg i boden innenfor vaskerommet.

## **TG 2** Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **TG 2** Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malte glatte dører. Skyvedør mellom soverom og bod i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 1955      **Kilde:** Eier

### 1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

## **TG 2** Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

**Årstall:** 2007      **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

## Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er målt ca. 49 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis antydning til løst gulvbelegg.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring bør ses i sammenheng med renovering av badet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1955 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Slukt har ikke klemring, og belegger ikke klemt til sluket.

## Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.

For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser sluk med belegg uten klemring.



Bildet viser fuget rørgjennomføring i dusjsonen.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glassur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

## TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom



# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i kott.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Byggeforskrifter fra før 1997

Årstall: 1990 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og mur. Taket er malt murpuss.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. (ikke  
Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel mot hall  
m/trapp til topp slukrist.  
Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel mot bod til  
topp slukrist.  
Det er registrert noe mindre fall enn 1:100

Årstall: 1990 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist skade på en gulvflis.

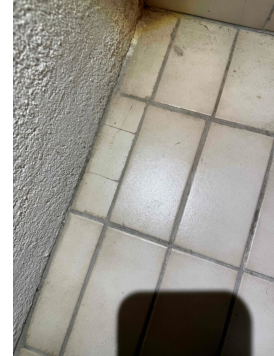
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen umiddelbart behov for utskifting av fliser med bom, men dersom tilstanden utvikler seg, kan det over tid føre til at fliser og fuger løsner eller sprekker.

Eventuelle tiltak kan vurderes når vaskerommet en gang skal renoveres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Bildet viser sprekker i gulvflis.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke funnet noen tegn til membran på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er ikke funnet tegn til membran/tettesjikt på gulvet. Dersom gulv og vegger blir utsatt for vedvarende vann og fukt, vil det være risiko for fukt i tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom tiltaket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Veggene består av mur og utforet yttervegg. Deler av utforet yttervegg er mot terreng, og dette regnes som en risikokonstruksjon med økt fare for skjult fukt eller skader i overgang mellom mur og innvendige materialer.

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Ifølge eier er badet delvis oppgradert ca. 2008.  
Nye varmekabler og gulvfliser, samt etablering av dusj hjørnet.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Eier

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er påvist sprukne fliser bak toalettet og over baderomsinnredningen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

De skadede flisene bør fjernes og erstattes med nye. Vinduet er innenfor våtsonen, men er ikke preget av fuktbelastning slik det fremstår i dag. Ikke behov for utbedringstiltak. Dersom bruken endrer seg kan vinduet bli utsatt for fuktpåkjønning, og det bør vurderes om materialene må skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bildet viser riss i flisfuger i dusjsonen.



Bildet viser sprekk i veggflis over baderomsinnredningen.

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. (ikke funksjonstestet)

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

## Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bildet viser elastisk fugemasse (silikonfuge) med synlig svertesopp.

# Tilstandsrapport



Bildet viser elastisk fugemasse (silikonfuge) med synlig svertesopp.

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke funnet klemring med slukmansjett i sluket.

Det er ikke registrert mansjett eller membran rundt avløpsrøret fra servanten.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Badet er delvis oppusset i 2007, og det er usikkerhet knyttet til utførelsen av tettesjiktet. Det anbefales derfor å montere et tett dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjonen, inntil badet en gang skal renoveres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Kanalvifte er plassert i skapet i utenfor badet i 1 etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkskanalen er avsluttet på kaldt loft og er ikke ført ut over tak eller yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må kanalen føres ut slik at fuktig luft ikke ventileres til kaldt loft. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bildet viser at avtrekkskanalen til badet ender i kaldt loft uten korrekt avslutning over tak/yttervegg.

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør av støpejern er fra byggeår. Avløpsrør av plast er fra ca. 1990.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er register soverom uten vegg eller vindusventiler.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### ! TG 1 Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

#### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er risiko for at lekkasje fra sikkerhetsventilen ikke ledes til sluk.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

For å lukke avviket må lekkasjevann fra sikkerhetsventilen sikres avledning til sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser sikkerhetsventil uten tilstrekkelig avløp til sluk.



# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskapet er plassert på kjøkkenet i 1 etasje. Ifølge eier er det varmekabler innenfor vindfang, på soverom med tilhørende bod, på badet i underetasjen samt på vaskerom. (ikke funksjonstestet)

Boligen har en kombinasjon av vegg/takmontert belysning.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1990 Utskiftet i forbindelse med ombygging i 1990**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Utbedring ette El-tilsyn 21.01.2020**  
**Strøm til varmpumpe.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jampfør eget punkt under varmtvannstank

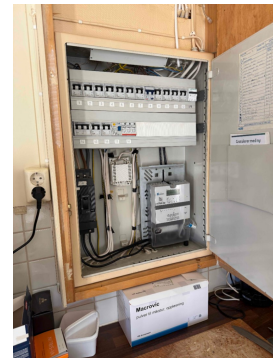
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

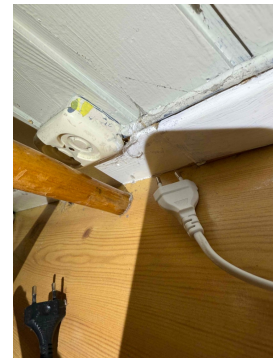
### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Basert på registrerte avvik og anleggets alder anbefales en utvidet el-kontroll.**

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

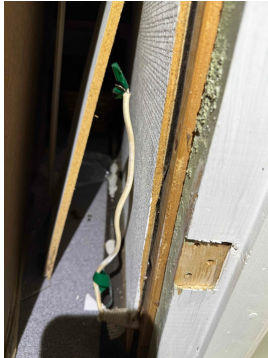


Bildet viser sikringsskapet plassert på kjøkkenet.



Bildet viser en skadet stikkontakt.

# Tilstandsrapport



Bildet viser en strømledning som ikke er tilfredsstillende avsluttet

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukker er plassert i hall. Røykvarslere er plassert utenfor soverommene i underetasjen og i 1. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert sprekk i grunnmur i området ved varmepumpen og utvendig bod.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring bør gjennomføres og sprekken overvåkes over tid. Dersom sprekken gjenoppstår, kan det være behov for ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat gjelder lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Ifølge eier er det gjort forberedelser til nytt vanninntak der, som en del av det større arbeidet med det utvendige vann- og kloakksystemet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støttemuren er delvis fjernet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må muren fjernes, justeres eller gjenopprettes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Terrengforhold



# Tilstandsrapport

Terrenget er skrånende, med opparbeidet plen, fjell og vegetasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er påvist dårlig fall fra bygningen på baksiden av boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales ytterligere undersøkelser. Eventuelle tiltak bør vurderes i sammenheng med eksisterende eller manglende dreneringsløsninger. Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1955. Ifølge eier er utvendig avløpsrør skiftet til plast på 2000-tallet.

**Årstall:** 1955      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det pågår arbeid med utskifting av vann- og avløpsledning fra det kommunale nettet og inn til boligene i området. Eier opplyser at det er inngått avtale med entreprenør for å skifte rørene. Eksakt tidspunkt for utskifting er ikke kjent på befaringstidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål.

## Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1985

#### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasjen har dels støpt plate på mark og dels gulv av grus/pukk.

Den er oppført med ringmur av lettklinkerblokker, med bindingsverk og utvendig stående og liggende trekledning.

En eldre mur-/betonggarasje er integrert i konstruksjonen. Det er saltak tekket med steinbelagte stålplater.

Strøm er innlagt, men ikke funksjonstestet. Det er montert to leddporter i tre og ett vindu.

På garasjen bakside er det oppført en enkel bod.

Boden har et gulvareal på ca. 6 m<sup>2</sup>.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

199 m<sup>2</sup>/184 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Stue, Kjøkken, 4 Soverom, Spisestue, Gang, 2 Bad, Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, 2 Bod, Garderobe

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 37 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 5 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 5 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

5 200 000

### Konklusjon markedsverdi

5 200 000

### Markedsvurdering

Enebolig med 3 soverom, 2 bad og sentral beliggenhet med gode solforhold.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Cort Adelters gate 2 ,3612 KONGSBERG 161 m <sup>2</sup> 1971 3 sov	28-01-2025	5 250 000	5 600 000		5 600 000	34 783
2 Henckels gate 1 ,3613 KONGSBERG 161 m <sup>2</sup> 1959 4 sov	20-02-2025	5 390 000	5 390 000		5 390 000	33 478
3 Skarpåsveien 7 ,3613 KONGSBERG 146 m <sup>2</sup> 1969 4 sov	23-11-2023	4 100 000	4 200 000		4 200 000	28 767
4 Sulusåsveien 7 ,3612 KONGSBERG 152 m <sup>2</sup> 1966 3 sov	08-01-2024	4 000 000	4 000 000		4 000 000	26 316
5 Alf Prøysens vei 4 ,3613 KONGSBERG 220 m <sup>2</sup> 1972 3 sov	21-02-2024	4 750 000	5 000 000		5 000 000	22 727
6 Schlanbusch vei 3 ,3612 KONGSBERG 167 m <sup>2</sup> 1963 4 sov	23-09-2024	3 100 000	3 600 000		3 600 000	21 557
7 Alf Prøysens vei 26 ,3613 KONGSBERG 196 m <sup>2</sup> 1972 4 sov	06-02-2024	4 145 000	3 960 000		3 960 000	20 204
8 Klems gate 14 ,3613 KONGSBERG 204 m <sup>2</sup> 1948 3 sov	11-09-2024	4 275 000	3 870 000		3 870 000	18 971

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale gebyrer: vann, avløp, eiendomsskatt, renovasjon, feiing. (estimert)	Kr.	12 500
Vedlikehold (estimert)	Kr.	12 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>24 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 640 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 600 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>270 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 870 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 2 000 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 850 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	94			94	18
Underetasje	90	15		105	7
<b>SUM</b>	<b>184</b>	<b>15</b>			<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>199</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Spisestue, Gang, Bad 1 etasje		
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Bod, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Bad underetasje	Bod 2	

### Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)  
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.  
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.  
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er opprinnelig tegnet inn en bod innenfor vaskerommet, men dette fremstår i dag som et eget rom. Utvendig veranda med overbygd tak er større enn det som fremgår av tegningen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Montering av luft til luft varmepumpe.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Rom i underetasjen, med tilhørende bod, er innredet som soverom og avviker med hensyn til krav om dagslysflate.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
<b>SUM</b>		<b>37</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>37</b>				



## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Kommentar

Boden på garasjens bakside er på cirka 6 m<sup>2</sup>. Arealet er ikke måleverdig.  
Garasjens areal er målt uten hensyn til murkanten langs langveggen.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)  
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.  
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik.  
Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* På mottatte tegninger er det oppført en carport ved siden av eksisterende garasje.

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	161	38
Garasje	0	37

### Kommentar

Enebolig

S-rom utgjør boder i underetasje, vaskerom og utvendig bod.

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)  
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.  
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik. Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Garasje

Arealet er oppmålt innenfor omsluttende vegger. BRA (Bruksareal)  
Målingene er gjort med avstandslaser med en nøyaktighet på +/- 1.5 mm.  
Tallene er avrundet etter gjeldene regler, noe som kan gi avvik. Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Bjørn Andersen	Takstingeniør
	Kjell Skar	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8406	6		0	1526.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Drammensveien 35

### Hjemmelshaver

Skar Kirsten Hedenstad, Skar Kjell

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet langs Drammensveien, i et etablert boligområde i Kongsberg kommune. Området ligger med kort avstand til sentrum, og har nærhet til dagligvareforretninger, kollektivtransport, skoler og barnehager. Gang- og sykkelveier gir god forbindelse til nærområder. Beliggenheten gir god tilgjengelighet både for gående og bil, og det er enkel adkomst fra hovedvei.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Kommuneplan  
Id: KPLAN2020  
Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2030  
Formål: Boligbebyggelse  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
KPStøy: Gul sone iht. T-1442  
Hensynsonenavn: H220

Det anbefales å kontakte kommunen ved behov for ytterligere informasjon.

### Om tomten

Tomten er fellesareal for alle enhetene, og er opparbeidet med asfalt og plen/gress, samt noe vegetasjon.

### Tinglyste/andre forhold

Følgende servitutter er opplyst.

11.03.1947 Bestemmelse om gjerde.  
02.06.1982 Best. om vann/kloakkledning.  
27.10.1982 Best om garasje/parkering.

Det anbefales å kontakte eier ved behov for ytterligere informasjon.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	8047923	Fullverdi		

**Kommentar**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.05.1988	Gjelder bolig og og garasje	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigatt.	05.05.1948	Gjelder originalt bygg. Ikke funnet, eller fremvist ferdigattest på tilbygg.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	12.05.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSunDERsØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FD8867>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon